

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
DD. 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL II - SANTO AMARO**

Processo nº 1015989-57.2022

MÁRCIO COVELLO, perito judicial nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que MARIA ISABEL NUNES SILVÉRIO move em face de PANIFICADORA VILA CARMEN LTDA., em trâmite perante esse DD. Juízo e r. Cartório vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu LAUDO PERICIAL em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de agosto de 2022.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

PROCESSO Nº 1015989-57.2022

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: MARIA ISABEL NUNES SILVÉRIO

EXECUTADA: PANIFICADORA VILA CARMEN LTDA.

DO BEM OBJETO DA PERÍCIA

Trata-se de avaliação do seguinte imóvel, descrito no termo nos documentos de fls. 416/417:

APARTAMENTO nº 22, localizado no 1º andar da TORRE "D", designada "EDIFÍCIO GOLDEN STAR", situado na Rua Comendador Elias Zarzur, nº 169, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 78,73m² e a área comum de 74,16m², já incluída a correspondente a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada nos 2º e 3º subsolos e a nível do térreo, para a guarda de 2 carros de passeio, perfazendo a área total construída de 152,89m². correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,7136% no terreno do condomínio.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 15 de agosto de 2022 e, naquela oportunidade, fomos atendidos pelo zelador, Sr. Carlos; este, após contato telefônico com a executada, nos franqueou acesso ao imóvel uma vez que as chaves encontravam-se na portaria, sendo certo que o imóvel avaliando está desocupado.

O imóvel situa-se na Rua Comendador Elias Zarzur nº 269, localizado no 2º andar do “Edifício Golden Star”, Santo Amaro, São Paulo, Capital, no Setor 088 da Quadra 093 da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo (vide Planta de Situação – ANEXO I).

O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com alta densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o médio e o superior.

A via onde se localiza o Edifício Golden Star é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: redes de luz, água, esgoto e telefone, além do local ser provido de diversas linhas de ônibus que trafegam na região.

Com base na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 2ª Zona, definida pelas residências de padrão médio e/ou comércio de densidade média e Superior, dotada dos seguintes parâmetros:

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

P_{Mi} = profundidade mínima = 25,00 m;

P_{Ma} = profundidade máxima = 40,00 m;

F_r = frente de referência = 10,00 m.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte nº 088.093.0017-3

SERVIÇOS DISPONÍVEIS NO EMPREENDIMENTO

- Portaria central;
- Segurança 24 horas;
- Interfone;
- Piscina;
- Salão de festas;
- Salão de jogos;
- Playground;
- Brinquedoteca;
- Bicicletário.

EDIFÍCIO

- Fachadas: lisa, caixilharia de ferro com vidros lisos.
- 1 torre com 18 pavimentos, sendo um andar térreo e 15 andares, com 4 apartamentos por andar e 2 subsolos.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

UNIDADE

- *Localização: 2º andar.*
- *Dependências disponíveis: sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, banheiro de empregada, 3 dormitórios, sendo uma suíte.*
- *Principais acabamentos: pisos em cerâmica, revestimento em massa fina com pintura a látex, forro em laje revestida e pintada; instalações elétricas embutidas.*

- *Dimensões da unidade:*

Área privativa = 78,73m²

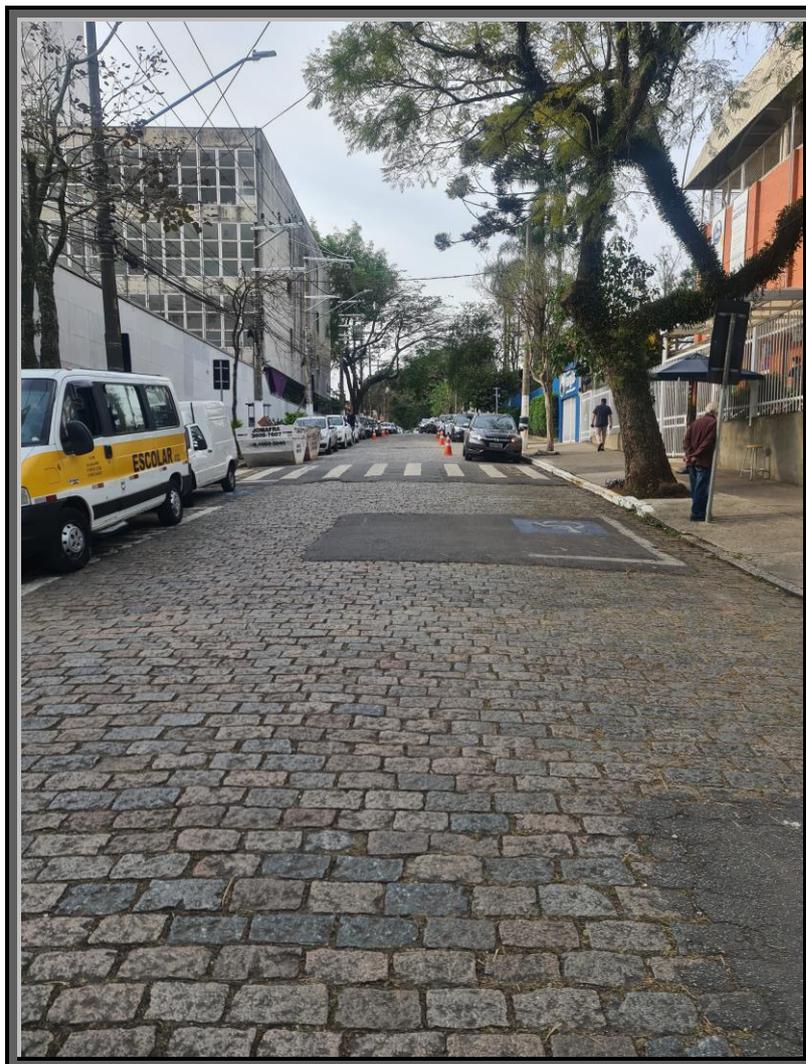
Área comum = 74,16m²

Área total = 152,89m²

A seguir se apresenta a documentação fotográfica do imóvel em questão.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

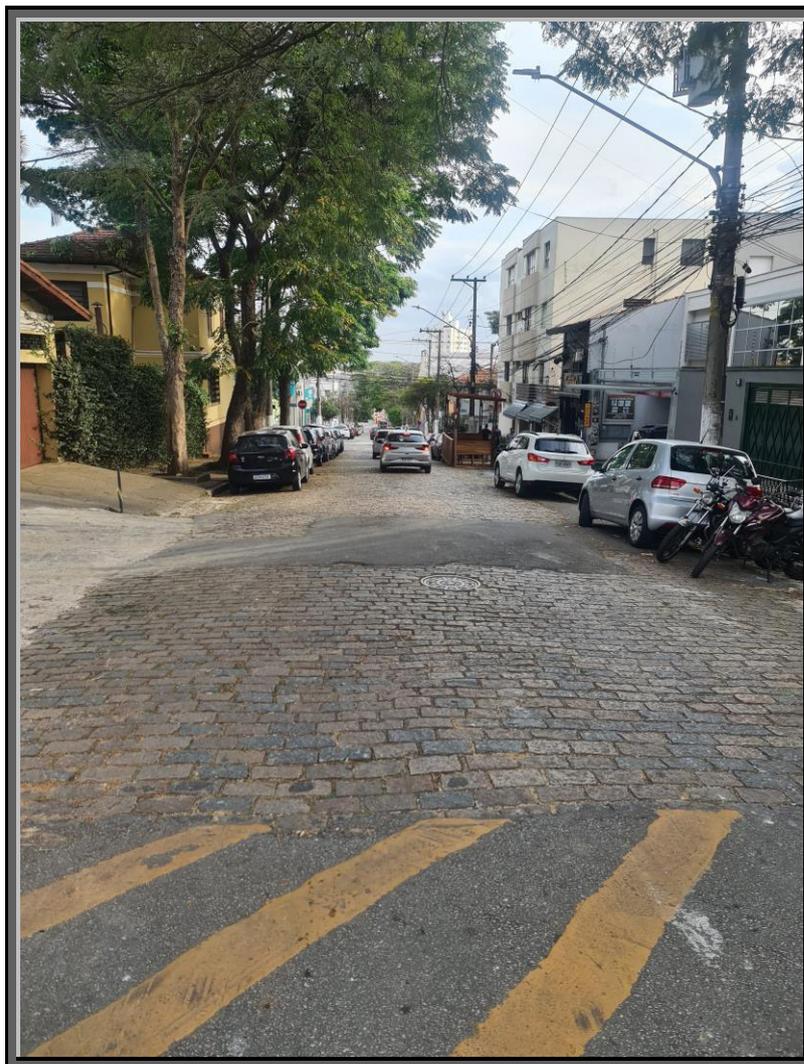
FOTO nº 1



Vista da Rua Comendador Elias Zarzur.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 2



Vista oposta da Rua Comendador Elias Zarzur.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

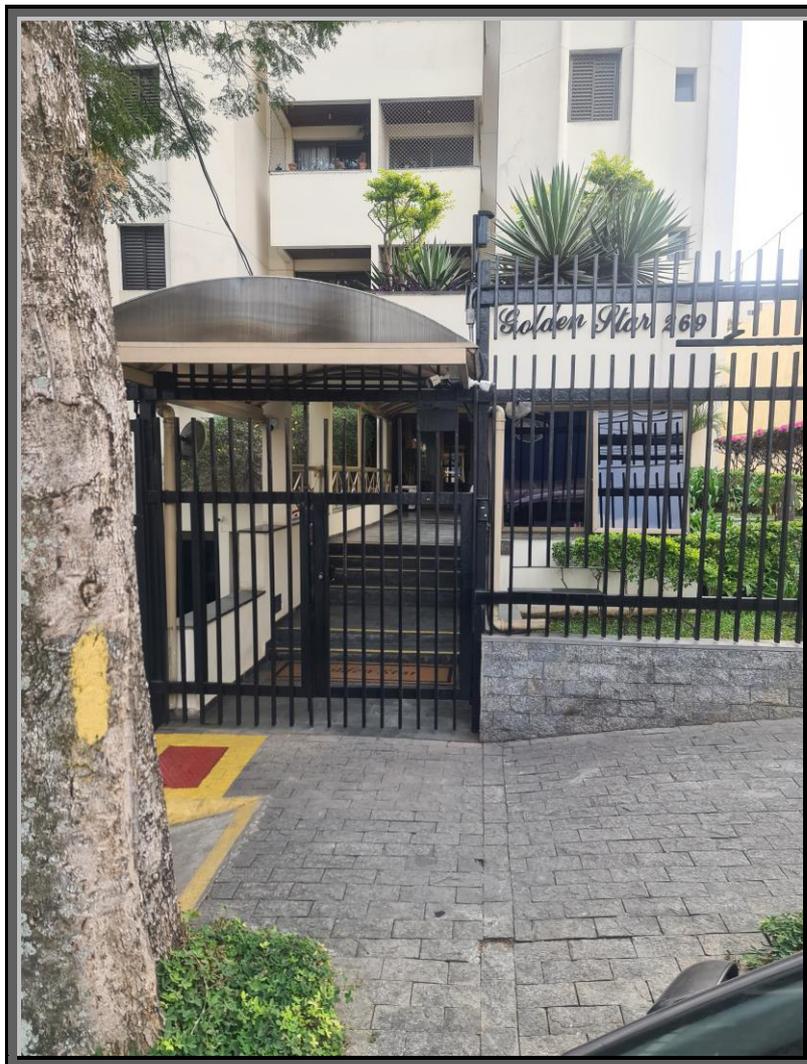
FOTO nº 3



Vista frontal do Edifício Golden Star.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

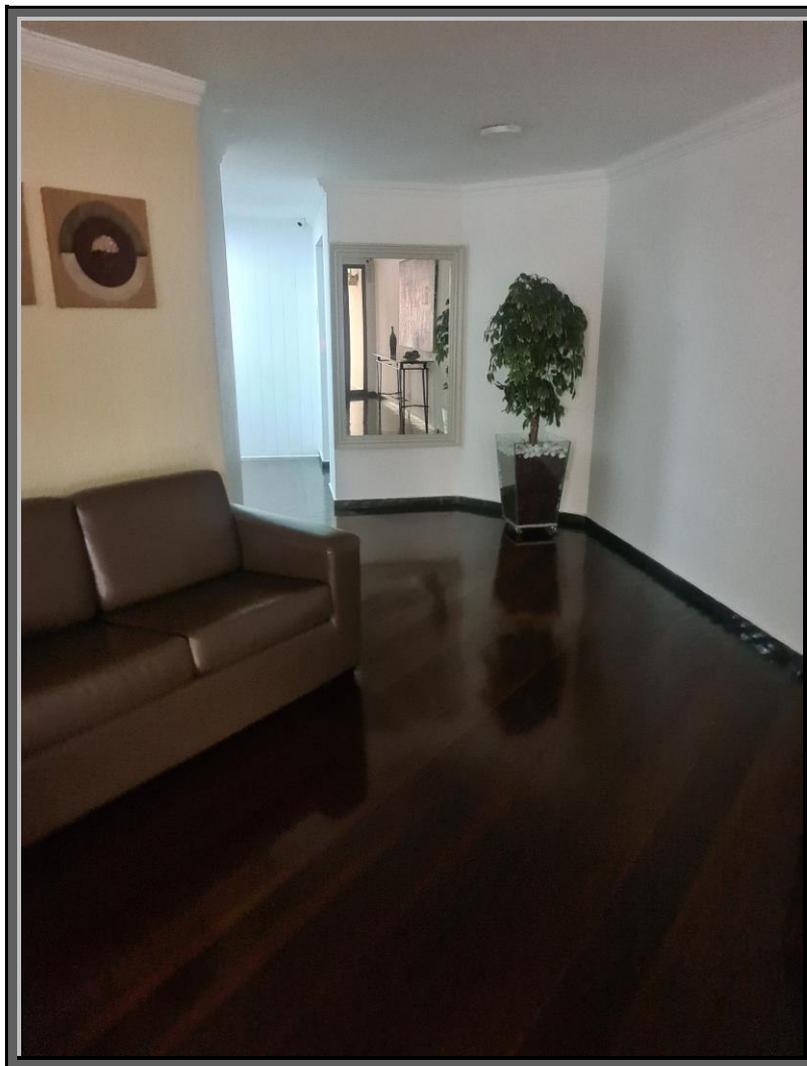
FOTO nº 4



Vista da entrada do Edifício Golden Star.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 5



Vista do hall de entrada do Edifício Golden Star.

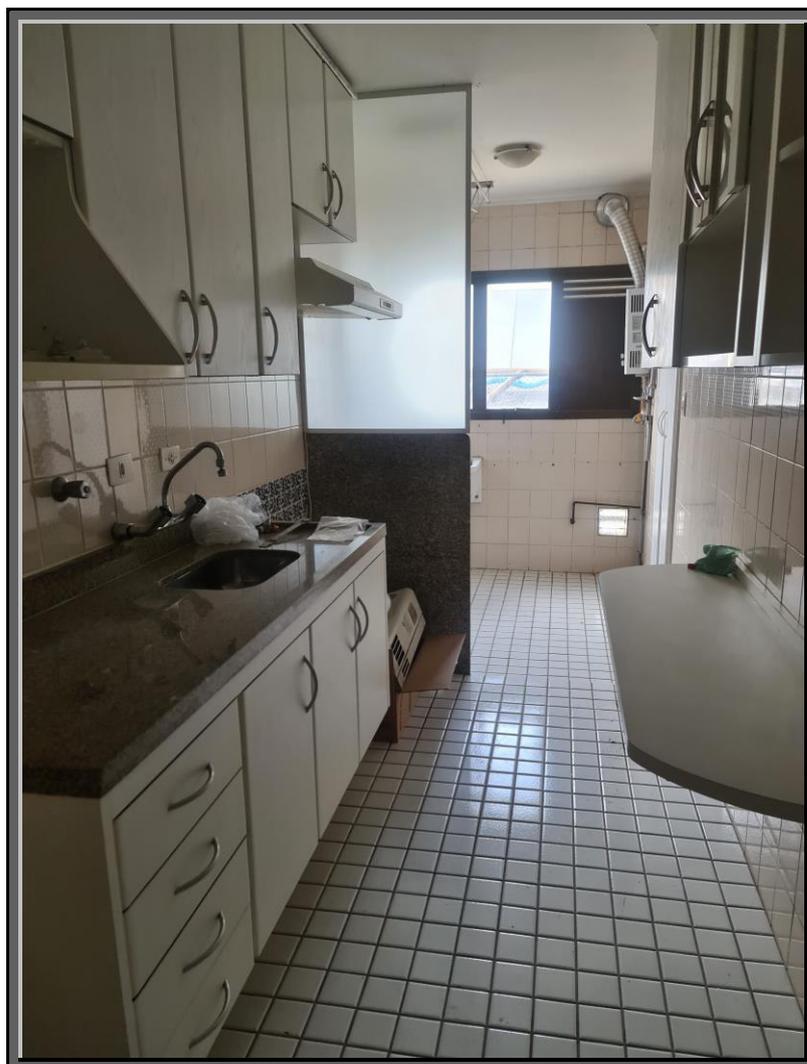
Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 6



Vista da porta de entrada da unidade avalianda.

FOTO nº 7



Vista da cozinha da unidade avalianda.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 8



Vista da sala da unidade avalianda.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 9



Outra vista da sala da unidade avalianda.

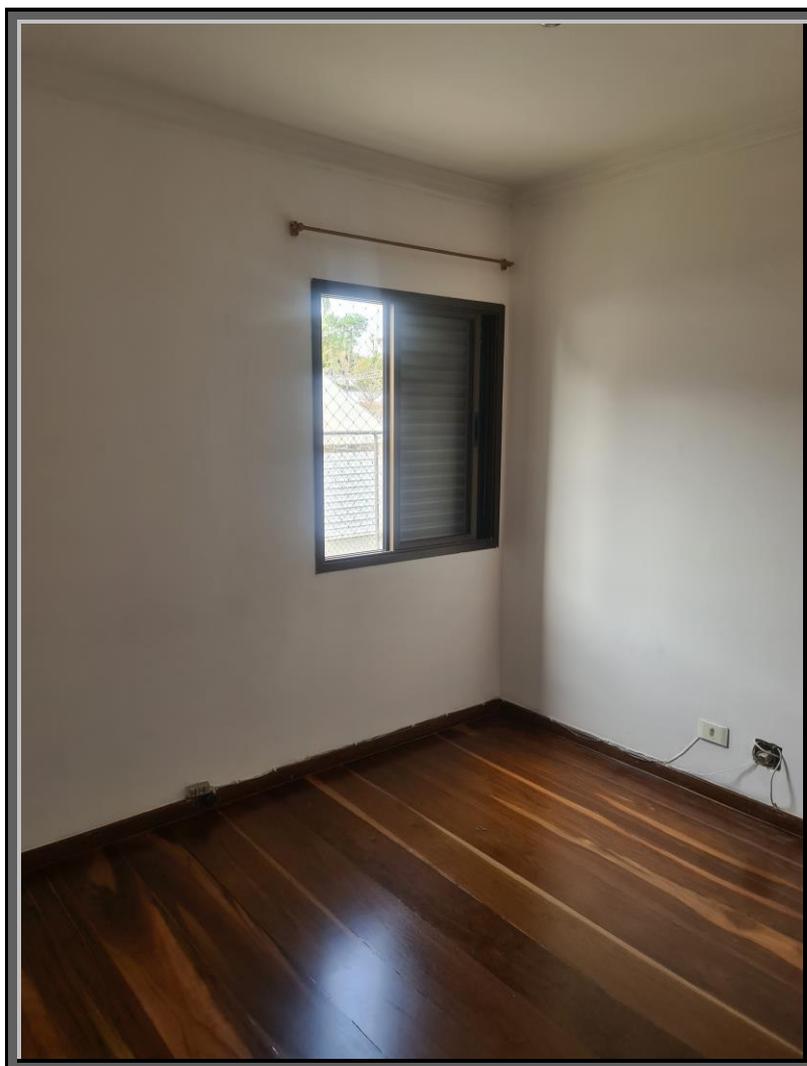
Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 10



Vista da sacada da unidade avalianda.

FOTO nº 11



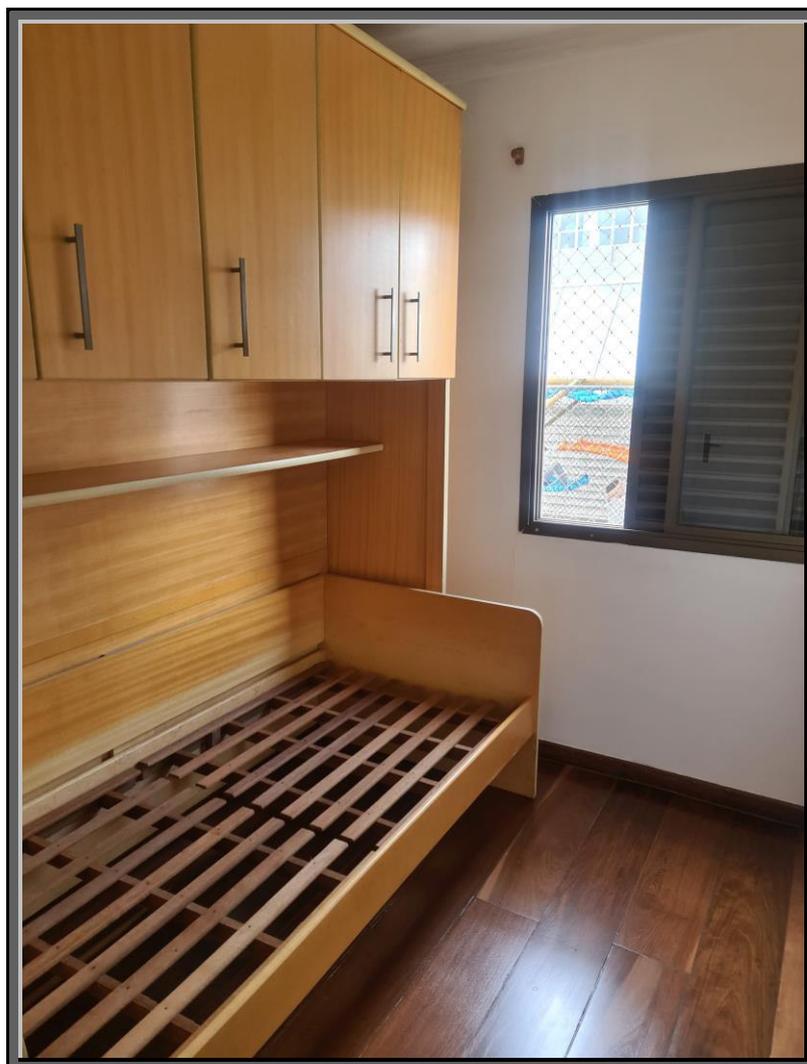
Vista do dormitório da unidade avalianda.

FOTO nº 12



Vista do banheiro da unidade avalianda.

FOTO nº 13



Vista do segundo dormitório da unidade avalianda.

FOTO nº 14



Vista da suíte da unidade avalianda.

FOTO nº 15



Vista do banheiro da suíte da unidade avalianda.

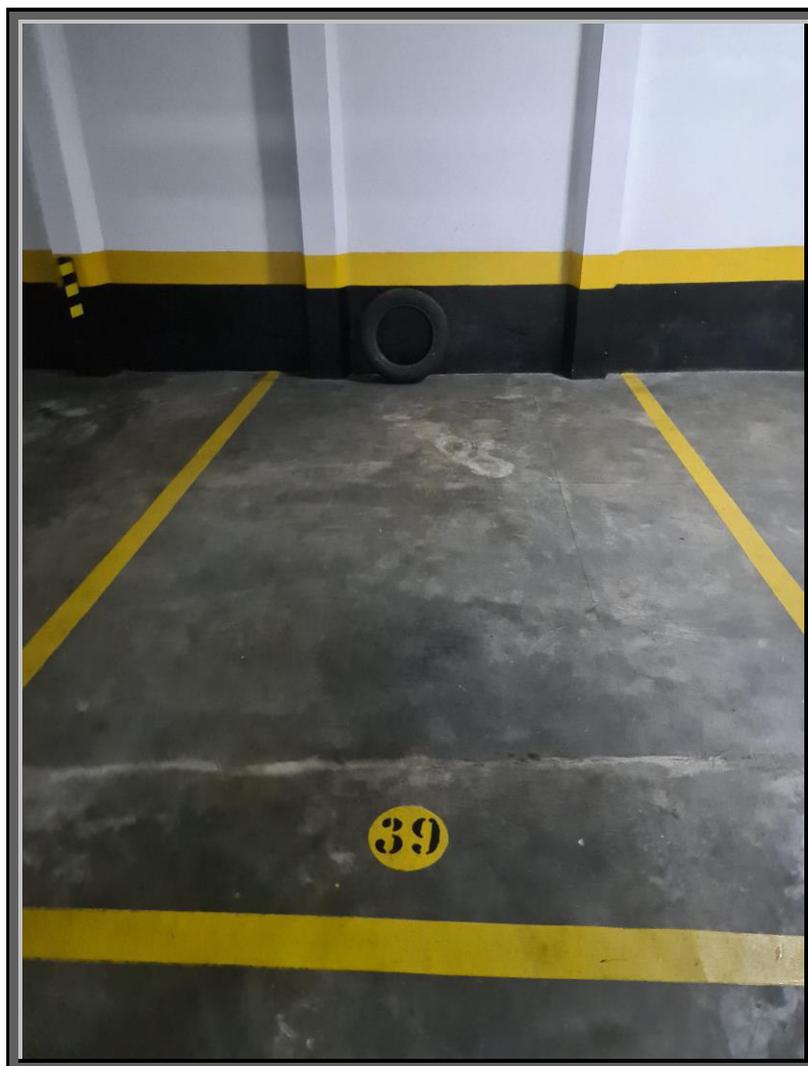
FOTO nº 16



Vista da primeira vaga de garagem da unidade avalianda.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

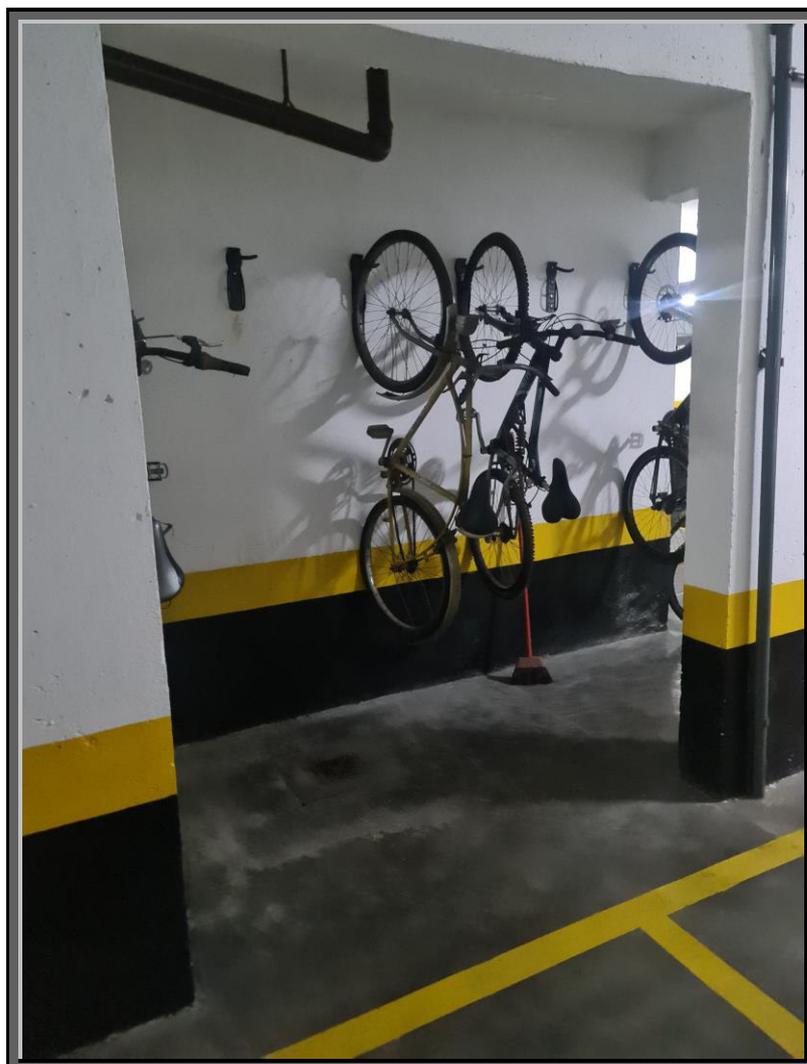
FOTO nº 17



Vista da segunda vaga de garagem da unidade avalianda.

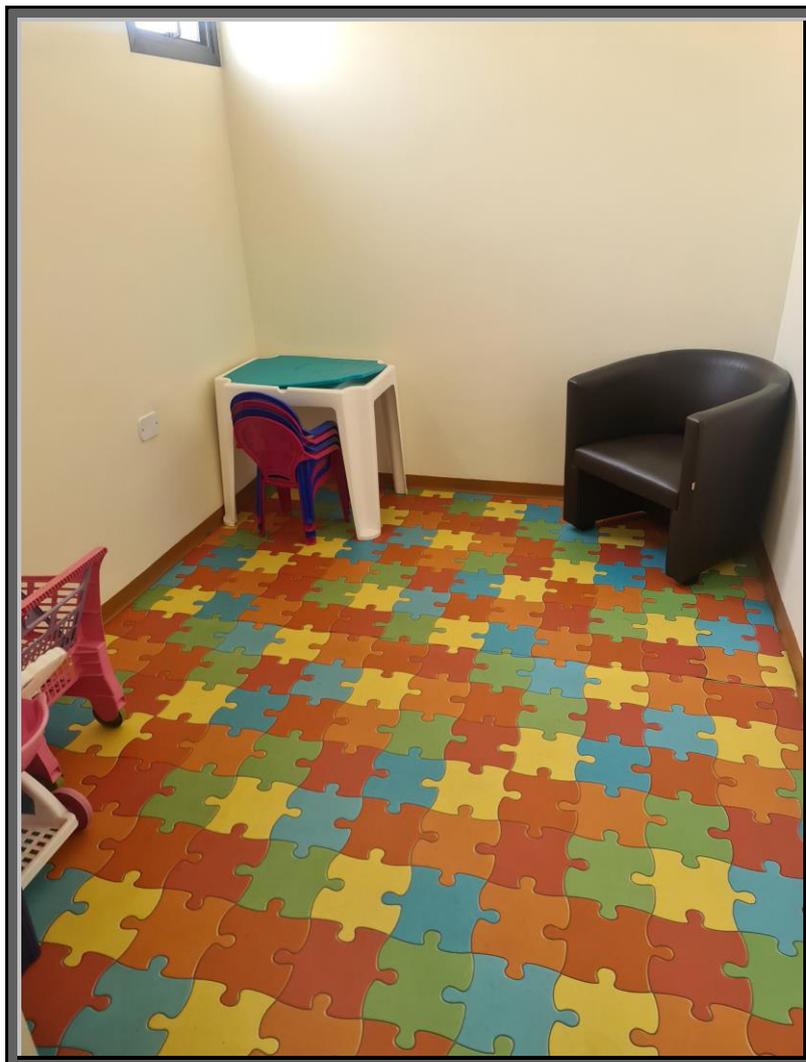
Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 18



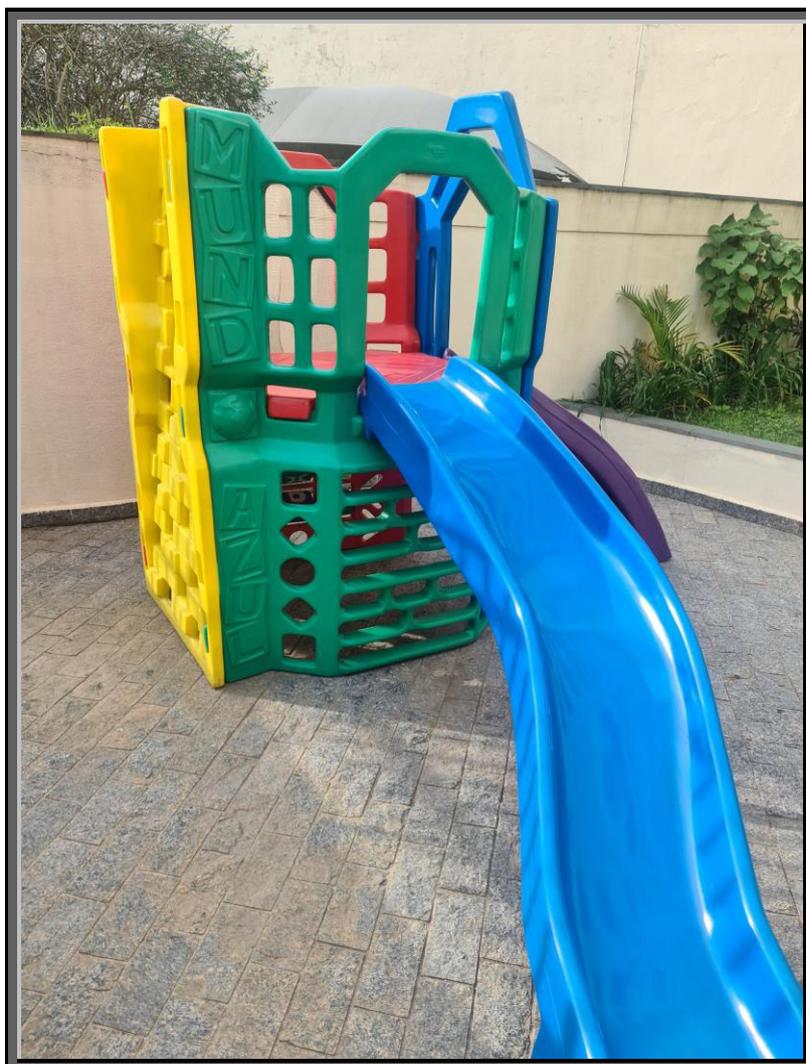
Vista do bicicletário do condomínio.

FOTO nº 19



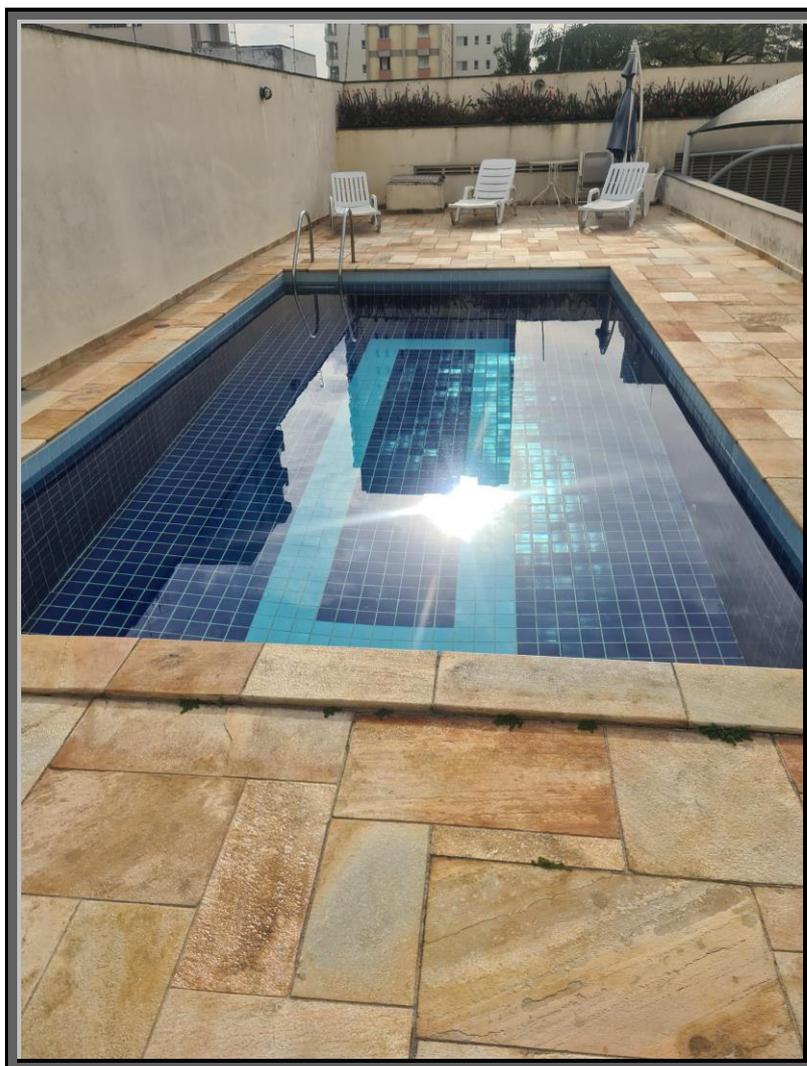
Vista da brinquedoteca do condomínio.

FOTO nº 20



Vista do playground do condomínio.

FOTO nº 21



Vista da piscina do condomínio.

FOTO nº 22



Vista do salão de festas do condomínio.

FOTO nº 23



Outra vista do salão de festas do condomínio.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 24



Vista do salão de jogos do condomínio.

DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO

A avaliação segue as normas “ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens- Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, que fixam as diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, e as recomendações do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

Para a determinação do valor do imóvel objeto da perícia, o signatário realizou amplas pesquisas na região para obtenção de elementos comparativos similares.

Diante da realidade mercadológica da região em estudo, para a determinação do valor do imóvel em tela será utilizado o “Método Comparativo Direto”.

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Os preços unitários básicos de apartamentos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionadas ao todo 05 (cinco) ofertas de apartamentos similares situadas no mesmo empreendimento. Os elementos selecionados encontram-se consubstanciados nos Anexo III.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Os unitários parciais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pelas normas oficiais vigentes, onde são considerados os seguintes fatores:

1o) OFERTA

Será aplicada uma redução de 10%, em nome da elasticidade das ofertas.

2º) CLASSIFICAÇÃO

*O imóvel foi classificado de acordo com suas características no item 1.3.3 - **Apartamento Padrão Médio**, baseado nos critérios estabelecidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP", adiante reproduzidos:*

1.3.3 - "Apartamento Padrão Médio":

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependência para empregada.

Pisos: *assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.*

Paredes: *pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.*

Instalações hidráulicas: *completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.*

Instalações elétricas: *completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.*

Esquadrias: *caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.*

3º) IDADE

Aplicação da fórmula adequada do Método Ross/Heidecke, que considera o tipo da construção, acabamentos aplicados, idade real da edificação e o seu estado de conservação, ou seja:

$$f_{oc} = R + K (1 - R)$$

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Para a idade real de 31 anos e estado de conservação "d" - entre regular e necessitando de reparos simples, temos:

$$f_{oc} = 0,20 + 0,556 \times (1,00 - 0,20)$$

$$f_{oc} = 0,645$$

O resultado final é de R\$ 8.151,20/m² (oito mil, cento e cinquenta e um reais e vinte centavos).

CÁLCULO DO VALOR DA UNIDADE

Para efeito de cálculo, consideramos que o valor das vagas de garagem corresponde a 8% do valor do apartamento.

No valor calculado na planilha anexa, já está incluso o valor das vagas de garagem.

Portanto, deve ser atribuído o seguinte valor para o apartamento ora avaliado:

$$V_{AP. No 22} = q_{AP No 22} \times S_{AP No 22}$$

onde:

$$V_{AP n^{\circ} 22} = \text{valor da unidade}$$

$$q_{AP n^{\circ} 22} = \text{preço unitário homogeneizado} = \text{R\$ } 8.151,20/\text{m}^2$$

$$S_{AP n^{\circ} 22} = \text{área total útil do apartamento} = 78,73\text{m}^2$$

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Substituindo-se esses valores na fórmula supra, resulta:

$$V_{AP, n^{\circ} 22} = R\$ 8.151,20/m^2 \times 78,73m^2$$

$$V_{AP, n^{\circ} 22} = R\$ 640.000,00 \text{ (em números redondos)}$$

**APARTAMENTO No 22 -
EDIFÍCIO GOLDEN STAR**

$V_{AP, n^{\circ} 22} = R\$ 640.000,00$

(seiscentos e quarenta mil reais), válido para o mês de agosto de 2022.

ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

O presente trabalho é digitado somente no anverso de trinta e quatro laudas, assinadas digitalmente, acompanhado de vinte e quatro fotos e quatro anexos.

São Paulo, 22 de agosto de 2022.

MÁRCIO COVELLO

CREA/SP 182.274

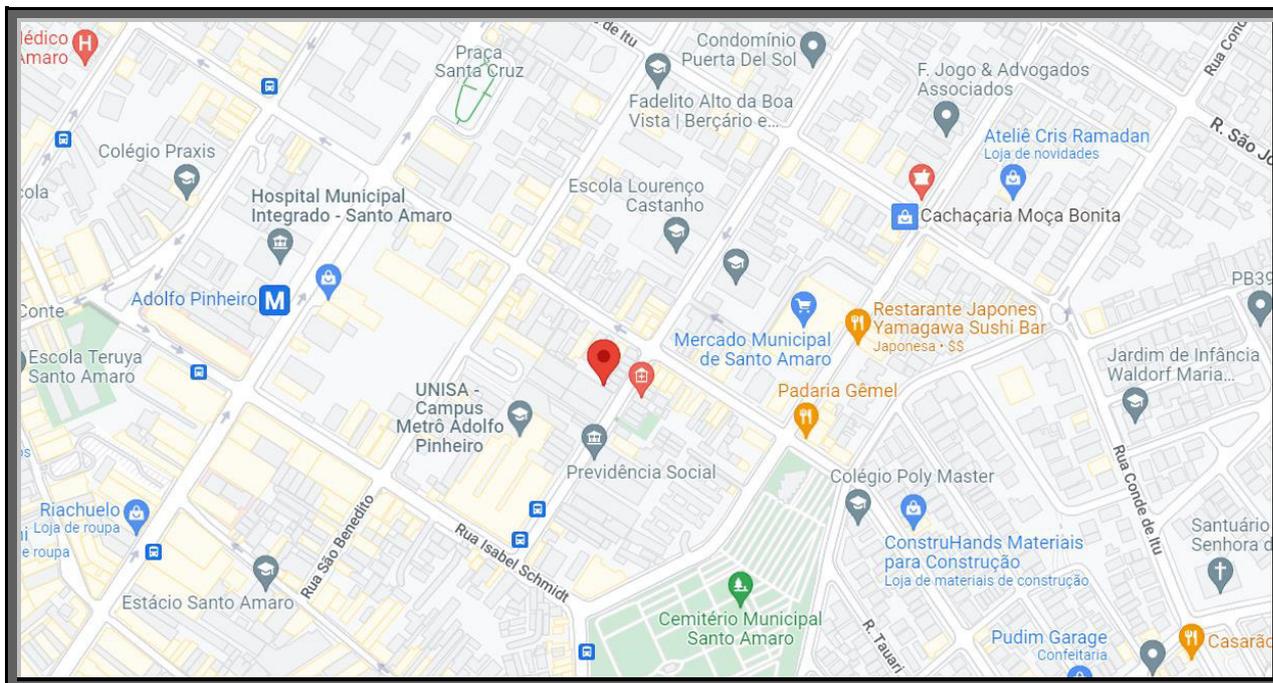
CRECI/SP 65.437

ANEXO

I

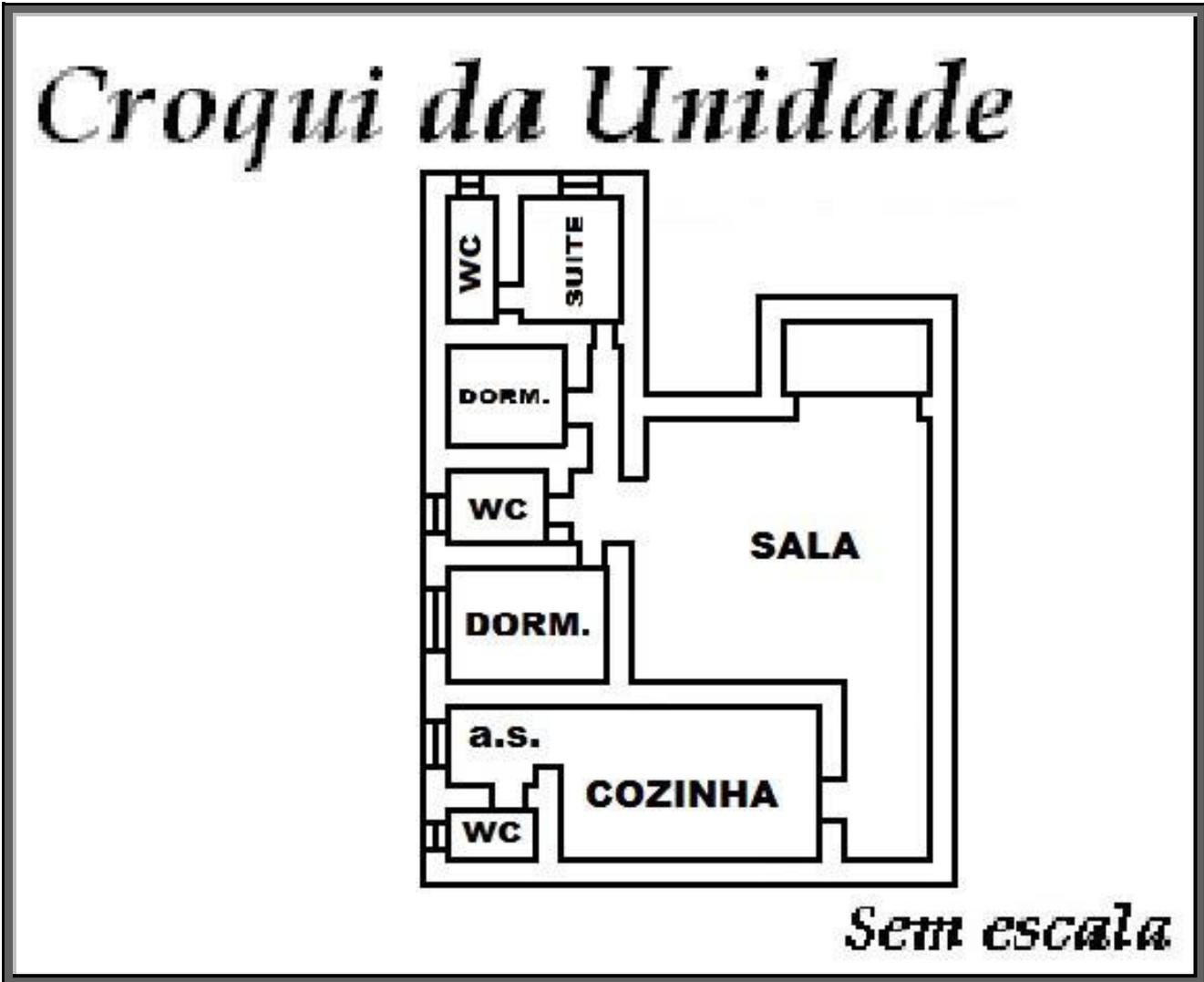
Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS



ANEXO

II



ANEXO

III

PESQUISA DE VALORES

ELEMENTOS COLETADOS E CÁLCULO DO UNITÁRIO BÁSICO

REFERÊNCIAS:

Local: Rua Comendador Elias Zarzur nº 269, 2º andar.

Setor: 088 Quadra: 093

Classificação da construção: Conjunto Padrão médio (1,60)

Fator de obsolescência: 0,645 (idade de 31 anos – estado “d”)

ELEMENTO Nº 01

LOCAL: Rua Comendador Elias Zarzur nº 269

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ÁREA ÚTIL: 78,73 m²**VAGA DE GARAGEM:** 2**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apartamento Padrão médio (1,60).**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 31 anos (c) ↔ $f_{oc} = 0,672$ **VALOR DO IMÓVEL:** R\$ 720.000,00**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Lopes - Erwin Maack.

fone: 5694-2222

DATA DA INFORMAÇÃO: agosto/2022

$$Q_{01} = \frac{R\$ 720.000,00}{78,73 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,645}{0,672}$$

$$Q_{01} = \underline{R\$ 7.899,97m^2}$$

ELEMENTO Nº 02**LOCAL:** Rua Comendador Elias Zarzur nº 269**ÁREA ÚTIL:** 78,73 m²**VAGA DE GARAGEM:** 2**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apartamento Padrão médio (1,60).**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 31 anos (d) ↔ $f_{oc} = 0,645$ **VALOR DO IMÓVEL:** R\$ 650.000,00**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Jader Antônio Dias Leal.

fone: 5522-6674

DATA DA INFORMAÇÃO: agosto/2022

$$Q_{01} = \frac{R\$ 650.000,00}{78,73 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,645}{0,645}$$

$$Q_{01} = \underline{R\$ 7.430,45m^2}$$

ELEMENTO Nº 03**LOCAL:** Rua Comendador Elias Zarzur nº 269**ÁREA ÚTIL:** 78,73 m²**VAGA DE GARAGEM:** 2

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: Apartamento Padrão médio (1,60).**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 31 anos (b) $\leftrightarrow f_{oc} = 0,682$ **VALOR DO IMÓVEL:** R\$ 820.000,00**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Rent Imóveis.

fone: 2537-6665

DATA DA INFORMAÇÃO: agosto/2022

$$Q_{01} = \frac{R\$ 820.000,00}{78,73 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,645}{0,682}$$

$$Q_{01} = \underline{R\$ 8.865,26m^2}$$

ELEMENTO Nº 04**LOCAL:** Rua Comendador Elias Zarzur nº 269**ÁREA ÚTIL:** 78,73 m² **VAGA DE GARAGEM:** 2**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apartamento Padrão médio (1,60).**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 31 anos (d) $\leftrightarrow f_{oc} = 0,645$ **VALOR DO IMÓVEL:** R\$ 700.000,00**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Lopes - Erwin Maack.

fone: 5694-2222

DATA DA INFORMAÇÃO: agosto/2022

$$Q_{01} = \frac{R\$ 700.000,00}{78,73 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,645}{0,645}$$

$$Q_{01} = \underline{R\$ 8.002,03m^2}$$

ELEMENTO Nº 05**LOCAL:** Rua Comendador Elias Zarzur nº 269

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ÁREA ÚTIL: 78,73 m²

VAGA DE GARAGEM: 2

CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: Apartamento Padrão médio (1,60).

IDADE DA CONSTRUÇÃO: 31 anos (c) ↔ $f_{oc} = 0,672$

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 780.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO: Jader Antônio Dias Leal.

fone: 5522-6674

DATA DA INFORMAÇÃO: agosto/2022

$$Q_{01} = \frac{R\$ 780.000,00}{78,73 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,645}{0,672}$$

$$Q_{01} = \underline{R\$ 8.558,30m^2}$$

ANEXO

IV

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

RESUMO DOS ELEMENTOS COLETADOS

Q 01	R\$ 7.899,97/m ²
Q 02	R\$ 7.430,45/m ²
Q 03	R\$ 8.865,26/m ²
Q 04	R\$ 8.002,03/m ²
Q 05	R\$ 8.558,30/m ²
 Somatória	 R\$ 40.756,01
 Média	 $\frac{R\$ 40.756,01}{5} = R\$ 8.151,20/m^2$

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR : R\$ 8.151,20 x 1,30 = R\$ 10.596,56

LIMITE INFERIOR : R\$ 8.151,20 x 0,70 = R\$ 5.705,84

Não há elementos discrepantes, portanto o unitário final coincide com o acima calculado, ou seja:

Q = R\$ 8.151,20/m², válido para agosto de 2022.